

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: A 61/381/2016 Status: öffentlich AZ: Datum: 17.11.2016 Verfasser: Amt 61 Manfred Orth
Federführend: Planungsamt	
Bebauungsplan Nr. 0600.1 "Im Peschfeld/Am Kammerbusch", Erkelenz-Hetzerath hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und Erarbeitung eines Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 0600.1 "Im Peschfeld/Am Kammerbusch", Erkelenz-Hetzerath, sowie Beschluss zur Einleitung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB	
Beratungsfolge: Datum Gremium 13.12.2016 Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe	

Tatbestand:

Der Planbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 0600.1 „Im Peschfeld / Am Kammerbusch“ im Ortsteil Erkelenz-Hetzerath liegt am nordöstlichen Ortsrand, zwischen der Kreisstraße 29, der Straße Am Kummerbusch, Leinröste/Im Peschfeld und der Hatzurodestraße.

Bauplanungsrechtlich liegt das rd. 2,2 ha umfassende Plangebiet derzeit im Außenbereich n. § 35 BauGB und wird überwiegend als landwirtschaftliche Flächen genutzt.

Westlich grenzen an das Plangebiet das Wohngebiet „Auf der Heide“ an, südlich Wohnbebauung und ein landwirtschaftlicher Betrieb an der Hatzurodestraße.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken zur Wohnraumversorgung und Eigenentwicklung des Ortes Hetzerath beabsichtigt.

Das Angebot an Wohnbaugrundstücken im Ortsteil Hetzerath erfolgte letztmalig nach Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0600.3 „In der Hütte“ im Jahre 2002 bzw. dessen Änderung und Erweiterung im Jahre 2010 am westlichen Ortsrand, im Bereich westlich der Straße Am Kammerbusch.

Zur mittel-/ bis langfristigen Wohnraumversorgung im Ortsteil Hetzerath und aufgrund des auch aktuell feststellbaren Bedarfes an Wohnbaugrundstücken soll zur Wohnraumversorgung der Ortslage nördlich der Hatzurodestraße eine östliche Erweiterung des Wohngebietes „Auf der Heide“ / „Im Kammerbusch“ erfolgen. Hierzu ist im aufzustellenden Bebauungsplan ein Wohngebiet festzusetzen.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar. Mit der Festsetzung eines Wohngebietes im Bebauungsplan ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

Die städtebauliche Konzeption sieht eine offene max. 1 bis 2 geschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern auf rd. 30 Baugrundstücken vor, die an die bestehende Bebauung der angrenzenden Wohngebiete anknüpft.

Die immissionsschutzrechtliche Situation des Plangebietes mit im Umfeld befindlichen landwirtschaftlichen Betrieben wurde im Vorfeld geprüft, hiernach bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Entwicklung eines Wohngebietes im vorgesehenen Umfang.

Die Erschließung erfolgt mit einer Anbindung an die Straßen Leinröste / Am Kammerbusch durch in Nordsüdrichtung verlaufende zwei Stichstraßen. Die Erschließung berücksichtigt auch zukünftige Erweiterungsoptionen. Für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers ist eine Regenwasserversickerungsanlage geplant. Die Baugrundstücke sollen mit Erschließung voraussichtlich ab 2018 zur Verfügung stehen.

Die Grundstücke des Plangebietes hat die Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft der Stadt Erkelenz GEE erworben bzw. vertragliche Vereinbarungen abgeschlossen.

In der Sitzung soll der städtebauliche Vorentwurf vorgestellt, der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 0600.1 „Im Peschfeld / Am Kammerbusch“, Erkelenz-Hetzerath gefasst und die Einleitung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens für den zu erarbeitenden Bebauungsplanentwurf beschlossen werden.

Aspekte Stadtmarketing/Lokale Agenda 21

Aspekte des Stadtmarketings sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen. Durch den Bebauungsplan werden agendarelevante Aspekte berücksichtigt. Aufgrund der Gesetze, die in der Bauleitplanung zu beachten, ist eine nachhaltige ökologische, ökonomische und sozialverträgliche Ausführung von Planungen gewährleistet.

Die Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild bau-

kulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Beschlussentwurf (in eigener Zuständigkeit):

- „1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0600.1 „Im Peschfeld / Am Kammerbusch“, Erkelenz-Hetzerath, wird beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage des in der Sitzung vorgestellten städtebaulichen Entwurfes den Bebauungsplan Nr. 0600.1 „Im Peschfeld / Am Kammerbusch“, Erkelenz-Hetzerath, zu erarbeiten.
3. Über den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 0600.1 „Im Peschfeld / Am Kammerbusch“, Erkelenz-Hetzerath, ist die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich zu unterrichten. Der Öffentlichkeit ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 i.V.m. § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB zu unterrichten und zur Äußerung aufzufordern. Der Bezirksausschuss Erkelenz-Granterath/Hetzerath ist zu beteiligen.“

Finanzielle Auswirkungen:

Die Realisierung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Erschließung wird durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Erkelenz und der Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft der Stadt Erkelenz GmbH & Co. KG (GEE) sichergestellt.

Anlage:

Übersicht über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0600.1 „Im Peschfeld/ Am Kammerbusch“, Erkelenz-Hetzerath